

АВТОМАТИЗАЦИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

М. Бирюкова (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

кандидат технич. наук, доцент Т.В. Борздова

Оценка постоянно требует большого сопутствующего аппарата. В наше время научно-технического прогресса и стремительного развития технологии почти никто не обходится без так называемой Всемирной сети и персонального компьютера.

Автоматизированный процесс оценки состоит из трех этапов:

1) сбор и анализ данных;

- 2) проведение расчетов;
- 3) создание итоговых документов.

Каждый оценщик сталкивается с проблемами по поводу сбора и анализа данных. Чаще всего эти проблемы связаны с качеством информации. В связи с этим используют специализированные базы данных.

Для проведения расчетов также используют специализированные программы (пакеты). Для того, чтобы пакет можно было считать идеальным, он должен обладать удобным интерфейсом, а также должен быть реализован на персональном компьютере.

Обычно в Республике Беларусь используют *пакеты* российского производства. Назовем некоторые из них:

1. *ValMaster Appraiser*.
2. *Оценка и переоценка недвижимости*. Этот пакет работает с типовыми объектами.
3. *Экспресс-оценка*. С помощью этого пакета можно определить восстановительную стоимость объекта на основе УПВС (справочников).
- 4) *Оценка недвижимости*. В этом пакете отдельно выделены земельные участки.

Для оценки оборудования существуют такие *пакеты*, как:

- 1) *Appraisimach*;
- 2) *СмОФ*;
- 3) *eXpanent PCappraiser*.

На Интернет-ресурсах агентств недвижимости можно произвести оценку квартиры в режиме on-line. Однако данные такой оценки не будут точными и достоверными.

Основной программой автоматизации расчетов оценочной деятельности является Microsoft Office Excel. Эта программа удобна тем, что она доступна на каждом персональном компьютере; она легка в использовании; в нее каждый оценщик закладывает необходимые и удобные для него данные. Но одним из самых главных ее достоинств является то, что программа Excel совместима со всем пакетом Microsoft Office, т. е. возможна переносимость данных из Excel в Word или в PowerPoint.

Основными функциями, которыми оценщик пользуется в программе Excel, являются:

- 1) процентный множитель будущей стоимости аннуитета $FVIFA(R, n)$;
- 2) процентный множитель текущей стоимости аннуитета $PVIFA(R, n)$:
 - а) аннуитетные финансовые функции;
 - б) будущая стоимость – БС (СТАВКА; КПЕР; ПЛТ; ПС; ТИП);
 - в) приведенная стоимость – ПС (СТАВКА; КПЕР; ПЛТ; БС; ТИП);
 - г) периодический платеж – ПЛТ (СТАВКА; КПЕР; ПС; БС; ТИП);
 - д) количество периодов – КПЕР (СТАВКА; ПЛТ; ПС; БС; ТИП);
 - е) процентная ставка – СТАВКА (КПЕР; ПЛТ; ПС; БС; ТИП; ПРЕДЛОЖЕНИЕ).

Также следует сказать об автоматизации поиска информации для оценки. Оценщики всегда используют различные базы данных для сбора необходимой информации. Конечно, основным источником информации является Всемирная сеть. Для белорусских оценщиков актуальны следующие Интернет-ресурсы:

- 1) сайт Белорусского Общества Оценщиков www.ocenka.by;
- 2) официальный сайт Национального банка Республики Беларусь www.nbrb.by. Здесь можно почерпнуть информацию о ставке рефинансирования, а также о курсах валют;
- 3) сайт Белорусской фондовой биржи www.bcse.by;
- 4) сайт Международного комитета по стандартам оценки www.ivsc.org;
- 5) сайт Совета объединения оценщиков СНГ www.valuer-cis.ru;
- 6) сайт Российского общества оценщиков www.valuer.ru, www.mrsa.ru;
- 7) сайт виртуального клуба оценщиков www.labrate.ru и другие источники.

Итак, можно сделать вывод, что электронные пакеты несомненно облегчают процедуру оценки. Однако следует заметить, что, порой, они слишком дорого стоят. Поэтому, как правило, на практике применяется пользовательский пакет Microsoft Office Excel.

В связи с тем, что белорусских программ автоматизации процесса оценки пока еще нет, белорусские оценщики в основном пользуются средствами расчетов собственной разработки.

Литература

1. Оценочная деятельность. Перспективы ее развития [Электронный ресурс] / – Госкомимущество. – Режим доступа: <http://www.gki.uz>. – Дата доступа: 10.12.2009.

2. Информационное и программное обеспечение оценочной деятельности. Интернет-технологии в оценке. Ярмарка программных продуктов: пресс-релиз по научно-практической конференции оценщиков. Самара, 2006. [Электронный ресурс] / Он-лайн библиотека оценщиков. – Режим доступа: http://www.labrate.ru/20060908-10/samara_08-10_09_2006_press-relise.htm. – Дата доступа: 20.12.2009.

3. Современные вопросы оценки стоимости: сборник научных и методических трудов / Общественное объединение «Белорусское общество оценщиков»; под ред. Н.Ю. Трифонова. – Минск: Беларускі кнігазбор, 2006. – 122 с.